

## Emlak Konut GYO

## 4Ç23 Finansal Sonuçlar - Negatif

✓ **TMS 29 dahil 2023'te kaydedilen 10,4 mlr TL'lik parasal kayıp, net zarar açıklamasında etkili oldu.** Emlak Konut GYO 2023'te, enflasyon muhasebesi raporlaması kapsamında, konsolide 4.074 mn TL net zarar açıkladı. Muhasebe değişikliği nedeniyle 2023 yılı finansallarında kaydedilen 10,4 mlr TL'lik parasal kayıp net zarar açıklanmasında etkili oldu. TMS 29 dahil 2022 net kar rakamı da, 2.997 mn TL'den 905 bin TL'ye revize edildi. TMS 29 dahil 2023 yılı ciro ve operasyonel karlılık tarafına baktığımızda ise; cironun yıllık %34,3 artışla 28.496 mn TL, FAVÖK'ün %44,3 artışla 4.837 mn TL seviyesinde gerçekleştiğini takip ediyoruz. FAVÖK marjı tarafında da, TMS 29 dahil 1,2 puanlık artış kaydedildi. Faaliyet giderlerinin satışlara oranının TMS 29 dahil yıllık bazda 4,0 puan artarak %14 seviyesine yükselmesine karşın, brüt kar marjında yıllık bazda kaydedilen 5,8 puanlık artış, FAVÖK marjını sınırlı da olsa destekledi. Özetle; enflasyon muhasebesi etkilerini içeren 2023 yılı finansal sonuçlarında; yüksek miktarda oluşan parasal kayıp nedeniyle kaydedilen zarar doğrultusunda açıklanan finansal sonuçların hisse performansına etkisini 'negatif' olarak değerlendiriyoruz. Ayrıca, şirket zarar kaydedilmesinden dolayı, temettü dağıtımı yapılmamasına karar verildiğini açıkladı.

✓ **2023'te TMS 29 dahil gelirler de %34,3 artış kaydedildi.** Satış gelirlerinin kırılımına baktığımızda, gelir paylaşımı yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından 5,3 mlr TL, arsa satış gelirlerinden 9,8 mlr TL, konut ve ticari ünite satış gelirlerinden 11,9 mlr TL'lik gelir kaydedildi. Maliyetler TMS 29 dahil 2023'te yıllık bazda %24 artışla 20 mlr TL seviyesinde gerçekleşirken; gelir paylaşımı yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri 3,5 mlr TL, satılan arsa maliyetleri 5,2 mlr TL, satılan konut ve ticari ünite maliyetleri ise 11,3 mlr TL'lik kısmını oluşturdu.

✓ **TMS 29 dahil FAVÖK marjında 1,2 puanlık artış.** TMS 29 dahil 2023'te FAVÖK yıllık bazda %44,3 artışla 4.837 mn TL seviyesinde gerçekleşti. FAVÖK marjı tarafında ise TMS 29 dahil 1,2 puanlık artış kaydedildi. Faaliyet giderlerinin satışlara oranının TMS 29 dahil yıllık bazda 4,0 puan artarak, %14 seviyesine yükselmesine karşın, maliyet artışının ciro artışına kıyasla daha sınırlı kalması dolayısıyla, brüt kar marjında yıllık bazda kaydedilen 5,8 puanlık artış, FAVÖK marjını sınırlı da olsa destekledi.

✓ **EKGYO için 12 aylık hedef fiyatımız olan 12,36 TL'yi ve 'TUT' yönünde bulunan tavsiyemizi koruyoruz.** Sektörün yakın ve orta vadeli görünümünde ana belirleyicinin makro tarafta izlenecek para politikası kararları olacağını düşünüyoruz. Enflasyonla mücadele ve mali disiplin çerçevesinde ekonomi yönetimi tarafından uygulanan para ve maliye politikalarını, gecikmeli etkileriyle de birlikte, dikkate aldığımızda, konut sektöründe toparlanma eğiliminin yavaş kalabileceğini düşünüyoruz. Sektöre yönelik temkinli tarafta kalarak, **Emlak Konut GYO için 12,36 TL seviyesinde bulunan hedef fiyatımızı ve 'TUT' yönünde bulunan tavsiyemizi koruyoruz.**

## TUT

Hisse Fiyatı: 10,16 TL

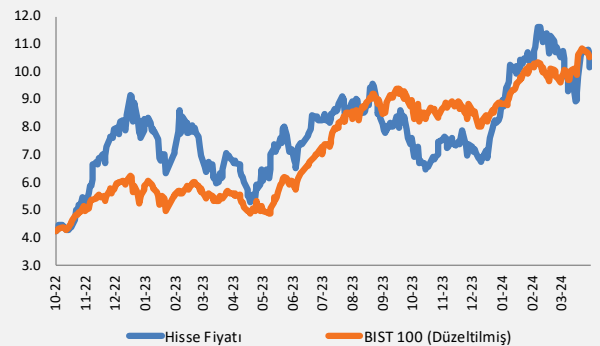
Hedef Fiyat: 12,36 TL

Getiri Potansiyeli: %22

## Özet Veriler

Hisse Kodu	EKGYO
Cari Fiyat (TL)	10.16
52H En Yüksek (TL)	12.03
52H En Düşük (TL)	5.23
Piyasa Değeri (mn TL)	38,608
Piyasa Değeri (mn USD)	1,188
Halka Açıklık Oranı (%)	50.66
Konsensus HF (TL)	20.63
Konsensus Tavsiye	75% B / 25% H / 0% S
3A Hacim (mn USD)	83.2
HLY HBK (2024T)	-

## Fiyat Performansı



# Künye & Çekince

## Halk Yatırım Araştırma – Öneri Listesi Tanımları

(Aksi belirtilmedikçe önümüzdeki 12 ay için beklenen performans)

AL: %20 ve üzeri artış

TUT: %0 ile %20 aralığında artış

SAT : %0'ın altında azalış

## Halk Yatırım Araştırma

[Halkyatirimarastirma@halkyatirim.com.tr](mailto:Halkyatirimarastirma@halkyatirim.com.tr)

+90 216 285 09 00

Banu KIVCI TOKALI	Araştırma Direktörü	<a href="mailto:BTokali@halkyatirim.com.tr">BTokali@halkyatirim.com.tr</a> +90 216 547 81 88
İlknur TURHAN	Müdür Perakende, Cam, Çimento, GYO, Mobilya, Gıda	<a href="mailto:ITurhan@halkyatirim.com.tr">ITurhan@halkyatirim.com.tr</a> +90 216 547 81 85
Ayşegül BAYRAM	Yönetmen Strateji, Telekom, Madencilik, Savunma, Yazılım, Teknoloji, Enerji, Tarım, Mühendislik - Taahhüt	<a href="mailto:ABayram@halkyatirim.com.tr">ABayram@halkyatirim.com.tr</a> +90 216 547 87 30
Yasin SARIHAN	Uzman Otomotiv, Dayanıklı Tüketim, Gıda & İçecek, Enerji	<a href="mailto:YSarihan@halkyatirim.com.tr">YSarihan@halkyatirim.com.tr</a> +90 216 547 87 26
İdil Su KESKEN SÖNMEZ	Uzman Bankacılık	<a href="mailto:IdiS@halkyatirim.com.tr">IdiS@halkyatirim.com.tr</a> +90 216 547 81 70

### ÇEKİNCE

Bu rapor ve yorumlardaki yazılar, bilgiler ve grafikler yalnızca bilgi edinilmesi amacıyla derlenmiştir. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel, imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Halk Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmez, bilgi eksikliği ve yanlışlığından hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Raporda yer alan ifadeler, hiçbir şekilde alış veya satış teklifi olarak değerlendirilemez. Halk Yatırım'ın rapordaki bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek doğrudan ve dolaylı kazanç ve zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur.

Bu ileti 05 Kasım 2014 tarih ve 29166 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan ve 01 Mayıs 2015 tarihinde yürürlüğü giren "Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında" çıkan kanunun 2.Maddesi c bendinde belirtilen Ticari Elektronik ileti kapsamında değildir.



HalkYatirimMenkulDegerler.A.S



company/halk-yatirim-menkul-degerler



halkyatirim



halkyatirim